

국내초청발표 - 1

대전 · 충남의 도시재생 방향과 전략
(*Strategies of Urban Regeneration in Chungnam and Daejeon*)

박천보(한밭대학교 교수)/김정연(충남발전연구원 선임연구위원)

목 차

1. 들어가며
2. 개념정의 및 계획측면 고찰
 - 2.1 도시재생의 개념
 - 2.2 도시재생의 계획측면
3. 국내도심재생실태 조사
 - 3.1 도심공동화 및 도심재생 실태
 - 3.2 도심변화의 원인
4. 대전광역시 도심재생
 - 4.1 도시인구 및 기능변화
 - 4.2 도심공동화의 문제와 원인
 - 4.3 도심재생 사업유형
 - 4.4 대전시 도심재생계획 평가
5. 충청남도 중소도시의 도심재생
 - 5.1 대상도시의 선정
 - 5.2 도시인구 및 기능변화
 - 5.3 도심실태와 침체원인
 - 5.4 도심재생 방안
 - 5.5 도심재생방안 종합
6. 끝맺으며

1. 들어가며

우리나라의 대도시는 대부분의 지역이 급속한 경제성장으로 한 대규모의 인구 유입이 이루어지면서 도로나 공원 등의 기반시설의 정비가 미비한 채 시가지화가 진행된 결과, 현대적 건축물의 출현에도 불구하고 도시 인프라가 부족한 지역이 아직도 많이 존재하고 있다.

낙후지역의 정비와 부족한 도시 인프라의 보완을 위하여 그 동안 많은 도시재정비사업이 실행되었으나 신규개발에 비해 대규모 면적 정비를 위한 토지확보, 권리관계 조정 등이 어렵고 개발에 따른 비용과 시간이 증가한다는 점에서 제약을 받아 왔다. 그러나 최근 들어 물리적 환경정비 뿐만 아니라 지역의 침체된 경제를 활성화시키거나 황폐화된 구시가지들을 회복시키기 위한 대안으로 도시재생 개념이 등장하였다. 즉, 도시 내 기성시가지의 재활성화 및 고도이용을 통한 도시문제의 해결이 장기적인 관점에서는 경제적 효용성이 더 높을 수 있다는 관점에서 지속가능한 기성시가지 정비가 주목을 받게 되면서 도시재생에 대한 관심이 더욱 증가하고 있는 것이다.¹⁾

기성시가지의 역사를 간직하고 있으며 도시 내 중추적 활동들이 집적되어 있는 도심은 도시의 기능과 구조변화에 지대한 영향을 미치는 공간이며 도시화가 계속되면서 재개발의 압력을 가장 심하게 받는 지역이라고 할 수 있다. 따라서 도심의 기능이 도시의 계속적인 변화에 능동적으로 대처하지 못할 경우 도심은 쇠퇴하고 사람과 시설이 도심을 떠나는 소위 도심공동화 현상이 발생하게 된다.

따라서 도심지역은 정보화, 지방화, 세계화 등 도시발전 패러다임의 변화에 따른 새로운 발전방향을 설정해야 하며 도심이 지속적으로 구심력을 유지하기 위해서는 도심기능의 변화를 파악하고 이를 활성화하는 전략이 필요하다. 또한 도심은 도심 쇠퇴방지의 근본적인 전략으로 쾌적성(어메니티 : amenity)도 중요한 의미를 지니며 토지이용의 효율화를 통한 개인의 이익 극대화 보다는 함께 살아가는 공간이라는 공공성이 크게 강조되어야 한다.

지난 1960년대 이후 도시화의 급속한 진전으로 주거, 상업, 공업용지 등 급증하는 도시적 토지수요에 대응하기 위하여 정부나 지자체의 정책도 도심지역의 체계적인 정비보다는 외곽지역에서의 택지 공급에 더 많은 비중을 두고 정책적인 우선순위를 높게 부여하여 왔다. 이에 따라 최근 지방도시에서는 도심의 산업활동과 인구가 감소하여 도심활력이 크게 저하되는 징후를 보이고 있다.

1) 한국건설교통기술평가원, 도시재생사업단 사전기획연구, 2006

지방대도시의 도심재생을 위해서 정부는 도시재생을 국책과제로 선정하여 연구를 진행 중이며 최근 「도시 및 주거 환경정비법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」을 시행하고 있고, 자치단체 차원에서도 구도심 활성화 관련 조례가 제정·시행되고 있다. 이를 통해 일부 대도시에서는 도심의 대규모 재개발로 인한 상주인구의 증가로 도심의 활력을 되찾는 사례가 나타나고 있지만 지방 중소도시의 경우 아직 활성화 된 사례를 찾기가 어려운 실정이다. 대전광역시와 충청남도의 경우도 예외는 아니어서 행정중심복합도시와 신도청도시 건설 등에 따른 중소도시의 기능개편이 예견되고 있으며 특히 도시기능이 집적된 구시가지를 중심으로 활성화에 많은 관심을 보이고 있지만 아직까지 구체적인 도심재생 대책은 미흡한 편이다.

따라서 본 연구에서는 대전시와 충청남도 중소도시의 도심실태와 문제점을 파악하고 이에 대한 대응책으로서 계획 혹은 실행중인 재생방안을 분석함으로써 쇠퇴하고 있는 도심지역의 미래적 발전전략과 방향을 제시하는데 목적을 두고 있다.

2. 개념정의 및 계획측면 고찰

2.1 도시재생의 개념

영국, 미국 등 선진국의 경우, 1950년대부터 시작된 대도시의 무분별한 교외화와 이로 인한 도심부 쇠퇴 현상은 원거리 통근 및 수송을 유발시켜 에너지·자원의 낭비 및 교통 혼잡, 공해 등의 문제를 초래하였다. 또한, 도심부의 투자 감소 및 경제적 여건의 악화 등으로 구시가지 및 기반시설의 노후화, 상업기능의 쇠퇴, 도심공동화 현상 등을 초래하였으며, 사회적 일탈과 범죄, 실업률 증가와 같은 환경적, 경제적, 사회적 문제를 야기하였다.

이러한 도시문제를 해결하고자 하는 노력은 1950년대 이후 지속적으로 전개되어 왔는데, 1950년대의 도시 개편(urban reconstruction), 1960년대의 도시 재활성화(urban revitalization), 1970년대의 전면재개발(urban renewal), 1980년대의 도시재개발(urban redevelopment) 그리고 '80년대 후반의 도시재생(urban regeneration)을 대표적으로 들 수 있다. 또한 1990년대 이후에 추진되는 도시재생은 정책과 집행이 보다 종합적인 형태로 전환되고 통합된 처방이 강조되며, 성장관리 차원에서 전략적 관점이 재도입 되고 지역차원의 활동 성장을 도모한다는 점, 그리고 지역사회(communitiy)의 역할의 강조와 함께 문화유산과 자원의

<표 1> 도시재생정책의 변천과정

구 분	1950s Reconstruction	1960s Revitalization	1970s Renewal	1980s Redevelopment	1990s Regeneration
주요 전략과 경향	Master Plan의 한 도시노후지역의 재건축, 교외 지역의 성장	1950년대 경향 유지, 교외지역과 주변부의 성장, rehabilitation의 조기시도	renewal과 근린 단위 계획에 관심, 주변부 개발 계속됨	대규모개발 및 재개발 계획, 대규모 프로젝트 위주로	정책과 집행이 보다 종합적인 형태로 전환, 통합된 처방에 대한 강조
주요actors와 이해관계자	중앙과 지방정부, 민간 개발업자와 도급업자	공공과 민간부문간의 균형과 조화를 이루는 방향으로 전환	민간부문 역할 강화, 지방정부의 탈중양화	민간부문과 특별정부 기관이 중심, 파트너십의 성장	파트너십이 지배적
공간적 차원	지방 및 해당부지 차원의 강조	지역차원의 활동 등장	초기에는 지역 및 지방차원, 후에 지방차원이 강조됨	80년대 초 해당부지차원 강조, 후에 지방차원을 강조	전략적 관점의 재도입, 지역차원의 활동 성장
경제적 측면	공공부문 투자 (일부 민간부문의 투자를 동반)	1950년대 이후 지속된 민간투자의 영향력 증대	공공부문의 재정 압박으로 인해 민간투자의 성장	선별적 공공자금을 받은 민간 부문이 주도적 역할	공공과 민간, 자발적(voluntary) 기금간의 균형이 중요
사회적 측면	주택 및 생활수준의 향상	사회복지 증진	커뮤니티 위주의 시책과 보다 많은 권한 부여	선별적인 국가지원하에서의 커뮤니티 자활(self-help)	커뮤니티 역할의 강조
물리적 강조점	내부지역(inner area)의 복원(replacement)과 주변지역의 개발	기존 지역의 재건과 병행하여 1950년대의 시책 유지	노후도시지역의 재개발 확대	대규모 재개발 및 신개발, 대규모 개발프로젝트	1980년대보다 신중한 개발계획, 문화유산과 자원 유지보전
환경적 접근	경관 및 일부 조정사업	선별적인 개선	일부 혁신적인 사업을 통한 환경개선	환경적 접근에 대한 관심증대	환경적 지속성이라는 보다 넓은 개념 도입

자료 : Urban Regeneration : A Handbook, SAGE Publications, 2000

보전, 환경적 지속성 등 지속가능한 개발의 개념이 도시재생 정책 및 계획 속에 반영되고 있다는 점을 특징으로 들 수 있다²⁾.

한편 21세기 들어 영국의 토니 블레어 정부와 일본 고이즈미 내각에서는 도시재생을 사회, 교육, 복지, 문화 서비스수준의 개선과 도시경제 회복을 통한 경쟁력 확보라는 측면에서 도시부흥(urban renaissance)이라는 용어로 개념화하였다. 즉, 도시재생이란 정비사업을 통해 도시의 물리·환경, 산업·경제, 사회·문화적 측면을 부흥시킨다는 포괄적 의미가 강조된 개념이라고 할 수 있다³⁾.

우리나라도 정부차원에서 도시재생사업을 추진하기 위해 “도시재생 사업단”을 2007년 1월 23일 구성하고, 앞으로 7년 동안 1,500억 원의 연구개발(R&D) 비용을 투입하여 산업구조 변화에 따라 쇠퇴한 도시에 새로운 기능을 불어넣어 물리적·사회적·경제적으로 재활성화하는 사업을 추진하고 있다.⁴⁾

기존의 물리적 환경정비 중심의 도시정비사업이 환경개선이라는 최종 결과물에 주목하였다면, 도시재생사업은 지속가능한 도시 커뮤니티의 보전, 고양을 위한 과정적 산물을 중시하고 있다. 즉, 물리적 환경쇠퇴로 인한 지역 내 부정적 악순환의 메커니즘을 사회경제적 측면의 개선을 통해 긍정적 순환구조로 전환하

2) Roberts, P. and Sykes, S.(eds), Urban Regeneration: A Handbook, SAGE Publications, 2000

3) 이전에도 영국이나 미국 등에서는 낙후된 기성시가지들을 재생하기 위한 사회, 문화, 복지적 측면에서 지원 프로그램들을 개발하기 위한 다양한 정책들이 시도되었으나 물리적 환경정비가 쇠퇴지역의 근본적인 문제인 경제적 재생과 연계되지 못함에 따라 지속성이 결여되는 문제가 나타났다.

4) 건설교통부는 도시재생의 시장규모를 향후 200조원에 달할 것으로 추산 하고 있으며, 자체 기술확보를 통해 외국 기술의 무분별 한 도입을 막는 한편, 물리적 정비 위주의 재건축재개발사업 및 뉴타운사업을 한 단계 향상시키는 성과를 목표로 하고 있다.



<그림 1> 도시재생에 의한 도시환경개선의 순환구조

자료 출처: 효율적인 도시정비 및 재생사업 추진을 위한 주민참여활성화 방안, 2007

기 위한 수단이라는 의미를 갖고 있는 것이다.(Roberts and Shkes, 2000).

따라서 도시재생이란 산업구조의 변화(기계적 대량생산 체계 → 전자공학·하이테크·IT 등 신산업 체계) 및 신도시·신시가지 위주의 도시 확장으로 상대적으로 쇠퇴되고 있는 기존 도시에 새로운 기능을 도입 또는 창출함으로써 물리·환경적, 경제적, 생활·문화적으로 재활성화 또는 부흥시키는 것을 의미한다.

2.2 도시재생의 계획측면

(1) 물리·환경적 측면

도시재생은 쇠퇴화가 진행되고 있는 지역을 대상으로 기성 시가지의 체계적인 정비와 신개발지의 계획적 개발이 균형적으로 이루어지도록 적절히 유도하는 것이 관건이다. 특히, 도심부에는 경제·사회·문화적 중심지로서 공간적·기능적 측면에서 도시전체에 미치는 영향이 크기 때문에 압축적이고 짜임새 있는 도심부를 개발하여야 한다. 또한 업무·주거·문화 등의 기능이 통합된 복합개발은 도심의 활성화 및 도시기능의 재생을 통한 지역 이미지 향상과 지역 커뮤니티 활성화에 크게 기여하므로 이를 통한 인구 및 산업의 도시회귀를 촉진할 수 있다.

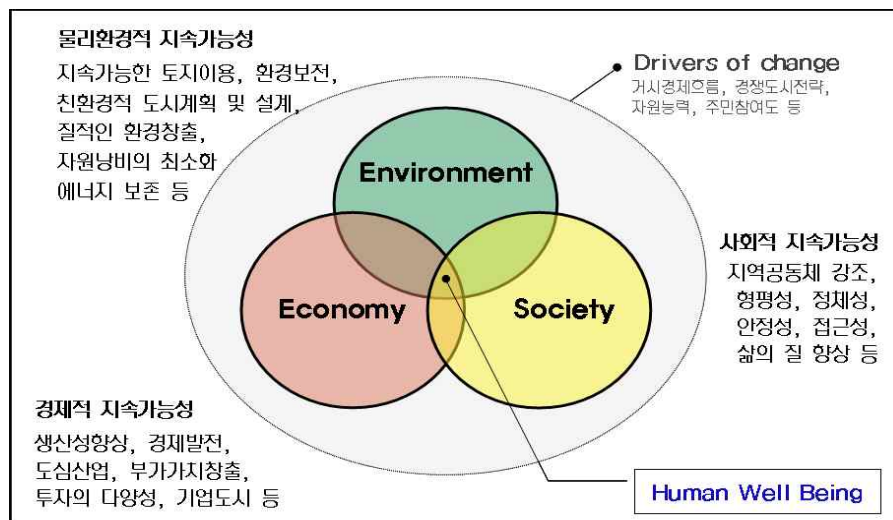
(2) 산업·경제적 측면

도시를 물리·환경적으로만 정비하는 것은 지속적이고 종합적인 활기를 되찾는데 한계가 있다. 따라서 물리적 환경 개선과 함께, 지역 산업과 경제 등 종합적인 도시부흥을 재생의 범위로 설정하여야 한다.

산업·경제적 측면의 활성화를 위해서는 다양한 계층이 혼합된 커뮤니티를 형성하고 고용 확대, 소득 증가, 그리고 교육 증진에 힘써야 한다. 또한 산업·경제적 다양성을 갖는 주거환경을 조성함으로써 저소득층 주민을 주변 지역사회를 통합시키는 프로그램을 개발하여야 한다. 이를 통한 도심 인구의 안정적인 확보는 기존 상권의 회복과 소매업 활성화로 나타날 수 있고 도시경제의 활력을 회복할 수 있는 것이다.

(3) 사회·문화적 측면

도시재생과 같은 대규모 사업은 중앙정부 또는 지자체 주도의 일방적 접근방식이 아니라 지역주민 등 다양한 개발주체의 참여가 있어야 가능하다. 구체적으로는 공공시설의 유지관리, 지역의 기능 및 용도 설정 뿐 만 아니라 지역 청소, 식재 등의 지역 유지 활동과 지역홍보 및 정보발신을 통한 소프트한 측면의 활동 등 계획 단계에서 유지관리 단계까지의 전 과정이 주민참여를 통하여 이루어져야만 지역 고유의 사회문화적 특성을 유지하고 삶의 질 향상이 가능해진다.⁵⁾



<그림 23> 지속가능한 도심재생

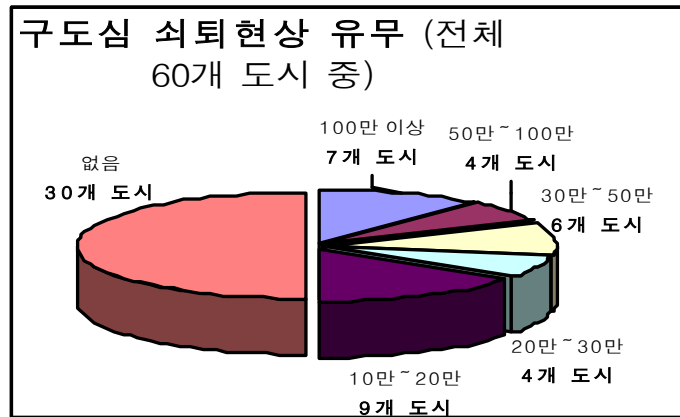
3. 국내도심재생실태 조사

3.1 도심공동화 및 도심재생 실태

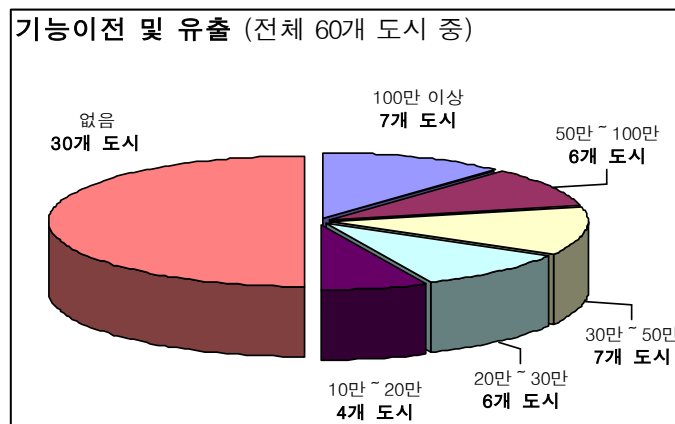
국내의 전반적인 도심공동화 및 도심재생 실태를 분석하기 위하여 본 절에서

5) 한상욱, 효율적인 도시정비 및 재생사업 추진을 위한 주민참여활성화 방안, 충남발전연구원 기본연구과제, 2007

는 60개 국내도시의 관련 공무원을 대상으로 실시한 기존연구의 설문조사결과를 인용하기로 한다.⁶⁾ 구도심의 쇠퇴현상을 겪고 있는지의 유무를 조사한 결과, 60개의 응답도시 중 50%인 30개 도시가 도심 쇠퇴현상이 존재한다고 응답하였다.



전체 도시 중 구도심쇠퇴현상을 겪고 있다고 응답한 인구 100만 이상의 도시는 응답비율이 100%에 달하였고, 인구 20만에서 100만사이의 도시들은 10개 도시 중 4개 도시가 쇠퇴현상을 겪고 있다고 응답하였다. 아



울러 쇠퇴시기에 대한 질문에 대해서는 1996년 이후가 16개 도시이고, 1990년에서 1995년 사이로 응답한 경우는 6개 도시, 1990년 이전이라고 응답한 경우는 8개 도시였다. 즉, 우리나라 도시들 중 인구 100만 이상의 모든 도시들은 1900년 이전부터 도심쇠퇴현상을 겪고 있었고, 중·소규모의 도시들은 최근 10년 사이에 쇠퇴현상을 겪기 시작한 것으로 조사되었다.

또한 전체도시중 100만 이상의 7개 도시는 모두 신도심이 형성되었다고 답하였으며, 50만-100만 도시는 7개, 30-50만 도시는 10개, 그리고 30만 이하도시는 22개가 신도심이 존재한다고 답하였다. 이에 비하여 신도심이 형성되어 있지 않다고 응답한 도시는 14개에 불과하여 도시팽창과 분산다핵화 도시개발의 경향을 확인 할 수 있다.

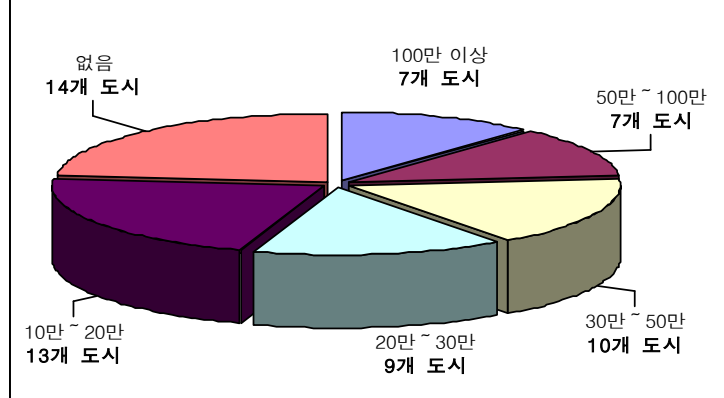
이밖에도 신도심 기능이전에 관련된 설문에서는 전체 60개 도시 중에서 30개 도시가 신도심 지역으로 기능이전이 있었다고 응답하였다. 이 중에서 인구 100만 명 이상의 대도시에서는 7개 도시 모두 신도심으로의 기능이전이 있었다고 답하였고, 인구 20만에서 50만의 중소도시 중 대략 70%정도가 기능이전이 있다고 답

6) 박천보의 6인, 성장관리형 도심재생모형개발, 한국과학재단 목적기초과제, 2004

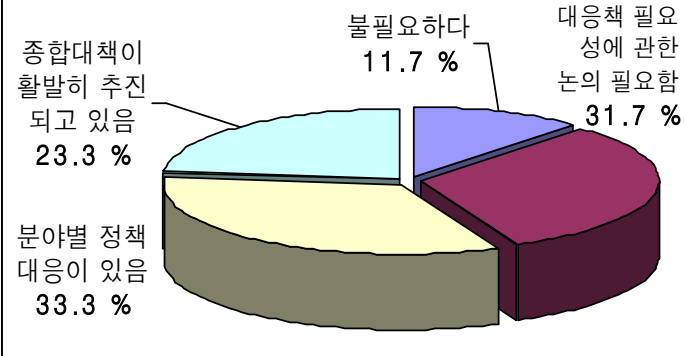
하였으며, 10만이하의 소도시에서는 13개 도시 중 4개 도시에서만 기능이전이 있다고 응답하고 있어 인구규모가 작은 중소도시로 갈수록 기능이전 현상이 미약한 것으로 드러났다.

끝으로 각 도시별 도심재생과 관련된 정책적인 대응이 필요한지 여부를 묻는 질문에 대해서는 종합대책이 활발히 추진되고 있다고 응답한 도시는 전체 응답도시의 23.3%인 14개 도시, 분야별 정책적인 대응책이 있다고 응답한 도시는 전체의

신도심 형성 유무 (전체 60개 도시 중)



정책적 대응 필요성



33.3%인 20개 도시, 대응책의 필요성에 관한 논의가 있다고 응답한 도시는 전체의 31.7%에 해당하는 19개 도시로 각각 집계되었다. 반면 도심재생 관련 대응책이 불필요하다고 응답한 도시는 전체의 11.7%인 7개 도시로 확인되었다.⁷⁾

3.2 도심변화의 원인

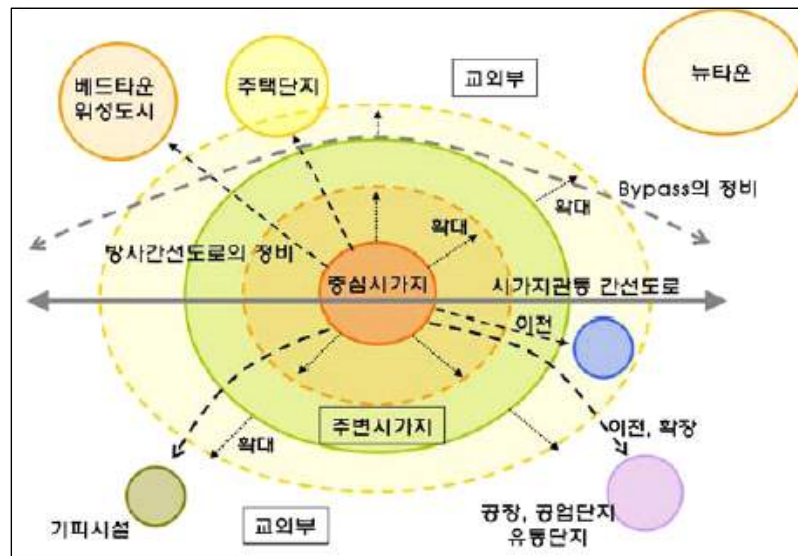
1960년대부터 도시화와 산업화의 진전에 따라 우리나라 지방대도시의 인구와 도시기능은 급성장하였지만 도심의 변화는 이를 따라가지 못하였는데 이는 다음의 원인을 두고 있다.

첫째, 지방대도시 도심이 겪고 있는 주요 쇠퇴양상은 인구의 감소현상이다. 부산, 대구, 인천, 광주, 대전 등 주요 지방대도시의 경우 최근 20년간 도심상주인구가 지속적으로 감소하고 있는데, 시 전체인구가 대부분 증가추세라는 점을 감안할 때 도심의 인구비중이 더욱 낮아지고 있는 실정이다. 또한 도심의 노령인구 비중이 상대적으로 높아지고 있는 점도 인구구조상의 문제점으로 나타나고 있다.

7) 박천보외 6인, 성장관리형 도심재생모형개발, 한국과학재단 목적기초과제, 2004

둘째, 건축물 및 기반시설의 노후화 현상으로서 도심의 인구감소 및 기능적 쇠퇴에 따라 물리적 기반의 불량 화와 수급부족을 촉진하게 되었다. 실제로 지방대 도시의 도심 내 도시계획시설의 미집행비율이 높고, 도시개발정책에 있어서도 상대적 소외현상이 뚜렷하게 나타나고 있다.

셋째, 상업 · 업무활동의 감소현상을 들 수 있다. 도시 활동을 나타내는 주간인구의 감소가 지속되고 경제활동이 중요한 비중을 차지하는 도심의 사업체수도 감소하면서 도심의 공시지가가 부분적으로 하락하는 결과를 가져오고 도심이 해당되는 자치구의 재정자립도도 약해질 수밖에 없다.



<그림 3> 도심 공동화 현상

자료출처: 지방도시 도심쇠퇴 현상분석과 도시재생 방향, 2007

한편 이러한 도심지역의 변화를 초래하는 원인을 들면 다음과 같다.⁸⁾

(1) 도시외곽의 도시개발사업

우리나라 지방대도시의 도심지역이 쇠퇴하는데 결정적인 영향을 준 것은 급속한 도시화와 도시공간의 확산 과정에서 야기된 도심의 중심성 약화라고 할 수 있다. 인구증가에 따라 도시공간수요가 증대하고 과밀로 인하여 환경악화, 교통혼잡 등의 도시문제가 발생함으로써 인구와 산업 등 많은 도시구성요소가 공간적으로 확산되는 것은 당연한 현상일 것이다. 그러나 문제는 도시전체의 공간구조차원에서 균형적인 발전이 고려되지 않은 외곽지역의 무분별한 확산인 것이다. 그 동안 대도시에서 끊임없이 증대하는 개발수요를 충족하기 위해서 기성시가지

8) 계기석·김형진, “지방대도시 도심의 기능활성화와 쾌적성제고 방안”, 「국토 연구원 연구보고서」, 국토연구원, 2003

의 정비보다는 외곽지역에서의 택지개발을 서두른 결과, 도심지역이 침체하거나 쇠퇴하는 문제점을 야기하고 있다.

(2) 도시기반시설 확충 곤란

대부분의 지방대도시에서 보듯이 도심 내에 장기미집행 도시계획시설의 증가, 도심재개발사업의 저조는 이러한 물리적 공간구조의 경직성에 기인한다고 하겠다. 이에 반해 비도심지역 및 외곽지역에 건설되는 신시가지는 현대식 건물, 계획된 가로망과 기반시설, 충분한 주차공간, 쾌적한 편의시설 등을 충분히 갖추고 있으므로 인구 및 도시활동을 흡인하는데 상대적으로 유리하다. 이처럼 도심지역과 외곽의 신시가지간의 격차는 도시에 새로운 도시기능을 입지시키는데 결정적인 장애요인이 되는 한편 도심공간의 노후불량화를 촉진하고 가속적으로 도심기능을 유출시키는 요인이 되고 있다.

(3) 도심기능의 구조조정 미흡

정보화, 지방화 및 세계화 등의 주요한 사회적 변화가 진행되었음에도 불구하고 대부분의 도심지역에서는 이러한 변화에 능동적으로 대처하기 위한 기존 기능의 구조조정이 미흡하다. 이에 따라 도심산업의 경쟁력이 약화되고 새로운 활로를 찾지 못하게 되면서 도심 내 입지하던 사업체가 외곽으로 이전하게 되고, 관련산업도 연쇄적으로 이전하는 문제점을 야기하고 있다. 또한 중추관리기능, 중심상업기능 위주로 기존 도시에 기능을 재부여하는 과정에서 업무·행정 등 실질적 기능들은 외곽에 건설된 신시가지로 이동하게 되고, 뒤따라 각종 서비스 업종 및 관리기능들이 함께 유출되고 있다.

(4) 철거재개발형 도심개발정비사업

일부 지방대도시의 도심에서 시행된 개발사업은 지나친 경제성만을 추구한 나머지 기존의 도심이 갖고 있던 문화, 역사적 환경들을 많이 훼손한 채 아파트 및 대형건축물 건설에만 급급해왔다. 이러한 개발정책은 역사적인 도시조직과 건축물을 훼손하고 획일적인 도시환경을 만들어 도시주민들이 도심을 건조하고 불편한 공간으로 느끼게 만드는 원인을 제공 할 뿐만 아니라 도심의 정체성을 잃어버리는 요소가 된다. 각 도시의 도심의 노후한 기반시설을 정비하고 적합한 공간과 규모를 바탕으로 지역에 맞는 도시환경의 창출을 이뤄야하는 도심개발사업이 오히려 도심의 환경을 악화시키고 건조하게 만든 주원인이 되고 있는 것이다.⁹⁾

9) 계기석·김형진, “지방대도시 도심의 기능활성화와 쾌적성제고 방안”, 「국토연구원 보고서」, 국토연구원, 2003

4. 대전광역시 도심재생

4.1 도시인구 및 기능변화

2005년 말을 기준으로 대전광역시의 인구는 총 1,463,000명으로 이중 원도심에 입지하고 있는 동구와 중구에는 각각 236,000명과 268,000명의 인구가 거주하고 있다. 1998년을 기준으로 한 인구의 경우 동구는 전체의 19.4%, 중구는 19.3%가 거주하였고 이후 원도심이 쇠퇴하면서 2003년에는 각각 16.7%와 18.7%로 감소하였다. 그러나 도심재생에 대한 기대와 시당국의 노력으로 인해 2005년 현재는 16.1%와 18.3%를 각각 차지하고 있어 해마다 약간의 감소추세가 이어지지만 그 수준은 미미한 것으로 조사되었다.

특히 현재 추진 중인 주거환경정비사업이 완료되면 공동주택 등 23,000여 세대가 들어설 것으로 예상되며, '06. 12월 동서관통도로의 개통, '06. 3. 16일 도시철도 1호선 1단계 개통으로 원도심 지역으로의 접근성 향상과 유동인구의 증가추세가 이어지고 있다. 또한 주거환경개선사업, 대단위아파트건설, 각종 기반시설정비, 남대전 유통단지조성, 동남부권개발 사업 등 각종 개발 사업이 본격화 되고 대전역세권개발사업의 추진, 은행1구역 등 민간주도 재개발사업이 착수되면 원도심이 옛 명성을 되찾을 것으로 기대하고 있다.

한편 도심내 사업체수의 변화를 보면 1998년을 기준으로 동구는 전체의 24.1%, 중구는 25.4%를 기록하였고 2005년에는 각각 19.0%와 20.8%로 감소하였으나, 현재는 더 이상의 감소보다 정체되어 있는 상태이다.

<표 2> 연도별 인구·사업체수·변화

	구 분	1998년	2003년	2004년	2005년
인구 (명)	시 전체	1,345(100%)	1,439(100%)	1,451(100%)	1,463(100%)
	동 구	261(19.4%)	241(16.7%)	239(16.5%)	236(16.1%)
	중 구	260(19.3%)	269(18.7%)	267(18.4%)	268(18.3%)
사업체 (개소)	시 전체	81,181(100%)	91,480(100%)	90,404(100%)	90,402(100%)
	동 구	19,624(24.1%)	18,100(19.8%)	17,170(19.0%)	17,169(19.0%)
	중 구	20,652(25.4%)	19,758(21.6%)	18,784(20.8%)	18,785(20.8%)
공실률 (m ²)	시 전체	-	127,615(8.2%)	122,076(10.2%)	111,081(9.5%)
	동 구	-	33,760(4.7%)	39,584(14.3%)	29,450(10.0%)
	중 구	-	93,855(11.3%)	82,492(9.4%)	81,631(9.3%)

이밖에도 원도심인 동구와 중구지역의 상업 및 업무용 건축물 공실률이 감소하고 있는데 반해 둔산지역의 공실률은 해마다 증가하고 있다. 대전시가 2005년 말 동·중구지역에 소재한 건축물을 대상으로 공실률을 조사한 결과, 두 지역의 평균 공실률은 9.5%로 도심재생시책의 기준연도인 1998년의 평균공실률 15.8%보다 무려 6.3%나 감소한 것으로 드러났다.

반면 서구 둔산지역은 지난 2002년 6%이던 공실률이 2003년에는 6.6%, 2004년 7.5%, 2005년 8.9%를 기록해 해마다 증가하고 있는 것으로 밝혀져 동·중구지역과 대조적인 모습을 보이고 있다.

현재 도시재개발사업, 주거환경개선사업 등 도심 활성화를 위한 각종 사업들이 계획대로 원만히 추진되고 있어 동·중구지역의 공실률도 함께 줄어들고 있으며 시는 현재 진행·추진 중인 각종 사업에 대한 최대한의 지원과 함께 도심 입주에 따른 각종 혜택도 강화해 나갈 예정이다.

4.2 도심공동화의 문제와 원인

대전시의 도심지역은 대전역과 충남도청지역을 중심으로 시가화가 진행되어 왔고, 1989년 광역시로 승격되면서 인구증가 및 도시지역이 확산되었다. 1997년 말 대전정부종합청사가 둔산 신도심¹⁰⁾에 건립되면서 구 도심에 입지 해 있던 법원, 검찰청, 시청 등 주요행정기관과 연관된 각종 서비스 업종들이 연쇄적으로 둔산 신도심으로 이전함으로써 도심지역이 그 동안 유지해 오던 중추관리기능이 상실되었다. 이와 함께 신개발지역의 인구 흡인요인과 기존도심의 압출요인의 상승작용으로 도시의 외연적 확산이 이루어지면서 도심공동화 현상이 급격하게 진행되어 왔다.

이렇듯 신도시개발로 인한 원도심 기능의 저하는 과거 대전의 도시개발정책이 외형성장위주정책에 편승하여 내부적 균형화에 소홀해 왔다는 사실과 함께 도시개발의 양적 수급에만 치중한 결과라고 할 수 있다. 또한 기존도심의 재생을 통해 도시외곽의 신규개발수요를 조정하지 못하고, 개발과 사업성 위주의 경제논리에만 집착하여 유발되는 사회문제와 사회비용을 도외시한 것에서 비롯되었다고도 할 수 있다.¹¹⁾

10) 1985년 4월 10일 건설부 고시 제151호로 대전시 둔산지구 225만 5천 평이 택지개발 예정지구로 지정·고시되어 신시가지 조성사업이 착수됨(1998년 말에 정부기관 11개 외청이 입주를 완료함에 따라 제2의 행정수도로 본격적인 기능을 담당함)

11) 박천보외 6인, 성장관리형 도심재생모형개발, 한국과학재단 목적기초과제, 2004

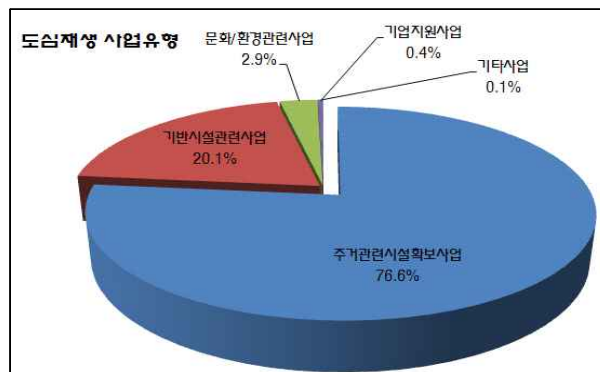
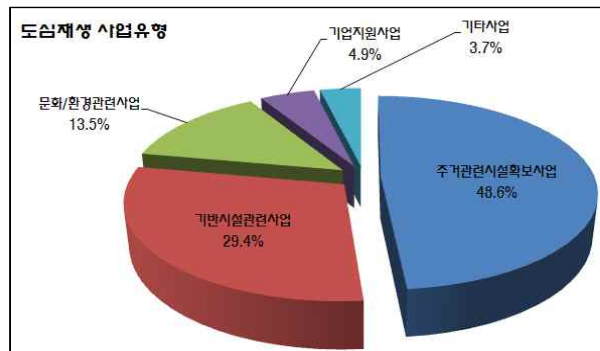
<표 3> 도심 공동화와 실태분석

공동화원인(2003)			공동화실태(2004)		
요인	구조	분석	실태	현황	분석
도시성장/도시구조 다핵화	원도심업무/중심기능-외곽분산	계획적 도시개발사업 결과	인구감소	원도심 521천명(1998) → 507천명(2002)	정책적 대응 문제
둔산개발/도심기능 이전	공공·금융기관/대형유통시설-둔산이전/입지		공공기관이전/침체가속화	도심중추시설이전-시청, 법원, 검찰청 등	
대규모택지개발/인구이동/자체상권형성	도심외곽택지개발/자체상권형성		전통도심산업쇠퇴	인쇄/음식/건축자재/재래시장-전통도심산업쇠퇴	
도심환경악화/상주인구감소	기반시설노후/교통난회피-인구이동		토지건물이용가치저하	신축건물-임대부진/기존건물-공실률증가	
IMF영향/도심경제침체	소비위축/부동산/유통 기능 위축	Trend 구조적	자구노력/의식 전환부진	현대화/업종변경/리모델링/임대료조정부진	Mind

※자료: 대전광역시, 원도심활성화사업 2003~2004.

4.3 도심재생 사업유형

대전시와 민간에서 1999년~2004년간 도심재생사업으로 수행한 사업은 총 245건이며, 이중 주거관련시설확보사업은 119건으로 전체 사업건수의 약 50%를 차지하고, 사업비측면에서도 약 80%를 점하여 도심재생사업의 주요유형이라고 할 수 있다. 또한 기반시설관련 사업은 72건으로 전체의 약 30%, 사업비 측면에서는 약 20%를 차지하며 문화환경관련사업 33건, 기업지원사업 12건, 기타사업은 9건으로 3개 유형의 사업비는 전체의 4%에 미치지 못하고 있는 실정이다. 특히 최근 수행된 도심재생사업은 도심의 주거기능회복 및 기반시설 확충에 초점이 맞추어졌으며, 기타 부분의 지원은 미흡한 것으로 나타나고 있다.



4.4 대전시 도심재생계획 평가

현재 대전시에서 계획 또는 실행되고 있는 도심재생방안은 교통보행환경, 공원 녹지환경, 도시단지개발, 건축계획, 환경개선정비등 물리환경적 분야에 집중되어 있다. 이중 교통보행개선을 통한 도심환경개선중 가로시설물정비와 보행환경 개선은 상대적으로 단기간에 실행 할 수 있는 도심재생사업이며, 공원조성은 쾌적성과 지속가능성에 부합되는 도심활성화 계획이다.

도심주변의 주거환경개선을 위한 단지개발사업은 경제논리에 부합되고 낙후 지역개선에 기여하겠지만 대규모로 인한 지속성의 저하가능성이 크며 개발밀도의 증가로 인해 도심쾌적성 증대에는 부정적 영향을 줄 수 있다.

또한 문화복지환경의 개선을 위한 사회문화 분야의 사업들은 실행보다는 향후 계획사업이 주를 이루고 있으며 종류도 다양하지 못하며 경제분야의 상업기능 활성화 사업은 현재 활발히 진행되고 있는 도심재생방안이므로 역세권 활성화사업과 연계될 경우 시너지 효과를 발휘 할 수 있을 것이다.

대전시의 도심재생방안을 지속가능한 측면에서 판단하기 위하여 환경친화화 자원보존, 대중 및 보행위주 교통, 토지압축이용, 역사문화의 정체성 추구, 에너지 절약과 오염물질 최소화, 지역사회형성과 갈등해소를 기준으로 평가하면 다음과 같다.¹²⁾

12) 박천보외 5인, Urban Renaissance: 지속가능한 대전광역시 도시계획 워크숍, 2007

<표 4> 대전시 도심재생관련 사업평가

측면	성격	사 업 명	지속성 평가	비 고
물 리 환 경	교통 보행 환경	대중개선사업	■	* 도시차원에서 다루어져야 하는 도로교통사업 * 주차시설 및 교통개선사업이 보다 밀접한 관계 * 대중교통 및 보행자로개선은 지속성 높음
		도로 등 기반시설 확충	□	
		시가지·가로시설물정비	□	
		보행자 전용도로 개선	■	
	녹지 환경	공원조성사업	■	* Pocket park으로 도심에 휴식과 쉼터를 제공 * 지속가능성에 가장 부합되는 도심활성화계획
		생태하천복원사업	■	
	도시 단지 개발	대단위 아파트 건설	△	* 도시전체의 개발계획에 따르며 개발맥락 일치 * 시민요구충족과 경제논리에 부합 할 수 있음 * 대규모 개발로 인한 지속성의 저하가능성 큼
		택지개발사업	△	
		토지구획정리사업	△	
		동남부권 개발계획	△	
		대전역세권 개발계획	△	
	건축 계획	철도기관청사건립지원	△	* 원도심활성화에 기여하나 지속가능성 낮음
		명품건축물건립	□	
	환경 개선 정비	주택재개발	△	* 은행 1구역등 낙후지역개선으로 도시환경정비 * 계획밀도가 과도 할 경우 역효과 가능성 상존 * 도시개발맥락과 일치하나 대규모 지속가능성 낮음 * 낙후지역 개량과 시설확보사업은 지속성 존재
		도시환경정비사업	□	
		주거환경개선사업	□	
		무지개프로젝트	■	
사 회 문 화	문화 복지 환경	문화·복지시설유치	□	* 노인복지회관신축, 여성회관 및 연정국악원개선 * 문화공간조성, 한밭야구장 잔디교체 * 자양동 대학로 개발로 젊음의 거리 조성 * 특색있는 보행환경을 만들기 위한 테마거리 조성
		체육시설유치	□	
		도심지 축제지원	□	
		캠퍼스타운 조성	■	
		테마거리조성	■	
경 제	상업 활성화	임대료 지원사업	△	* 도심인구유입과 상권활성화를 위한 기본사업 * 역세권 활성화사업과 연계요망 * 문화전통성 및 보행성에서 지속가능한 도심재생
		재래시장 현대화사업	■	
		특화거리조성 사업	■	
		공동도매물류센터건립	△	

범례

■ 지속성 강함

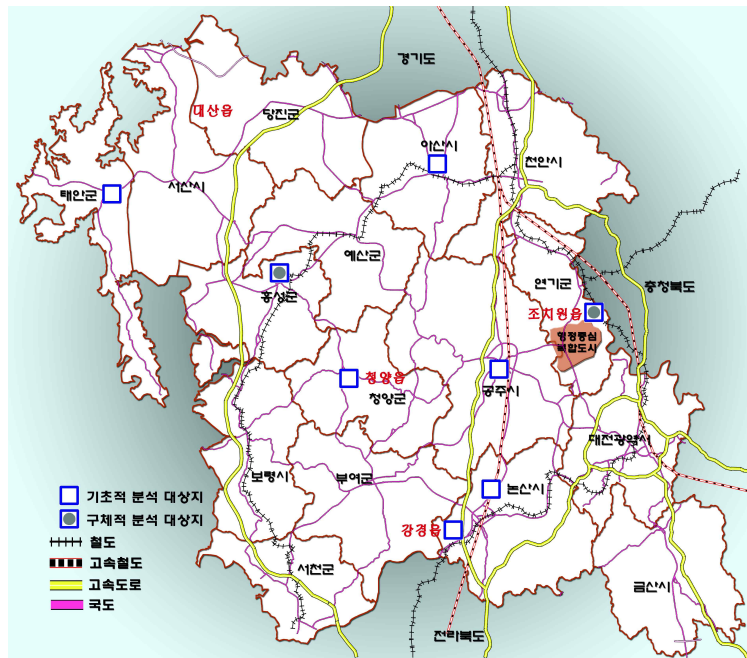
□ 약함

△ 없음

5. 충청남도 중소도시의 도심재생

5.1 대상도시의 선정

충청남도에는 총 16개 시, 군이 위치하고 있으나 도시의 실태와 쇠퇴요인 등을 분석하기 위해 중심시가지를 쇠퇴시키는 요인이 명확히 존재하는 공주시, 아산시, 논산시, 연기군, 홍성군, 청양군, 태안군 등 7개 지역을 대상으로 하여 주민, 상인, 전문가의 설문조사 결과를 토대로 도심재생을 파악하기로 한다. 이중 공주시는 고도지구지정, 아산시는 아산만권배후신도시개발, 연기군과 홍성군, 태안군은 행정중심복합도시, 신도청도시, 기업도시 개발, 논산시는 대전 대도시의 영향, 청양군은 공공시설 외곽이전 등의 영향이 강하게 작용하고 있다.



<그림 4> 충청남도의 시, 군, 읍 위치

자료출처: 중소도시 중심시가지 실태와 활성화 방향, 충남발전연구원, 2006

5.2 도시인구 및 기능변화

대상도시의 상주인구와 종사자인구 변화를 시전체와 도심지역으로 구분하여 살펴보면 다음 표와 같다.

<표 5> 조사대상 도시들의 인구 변화

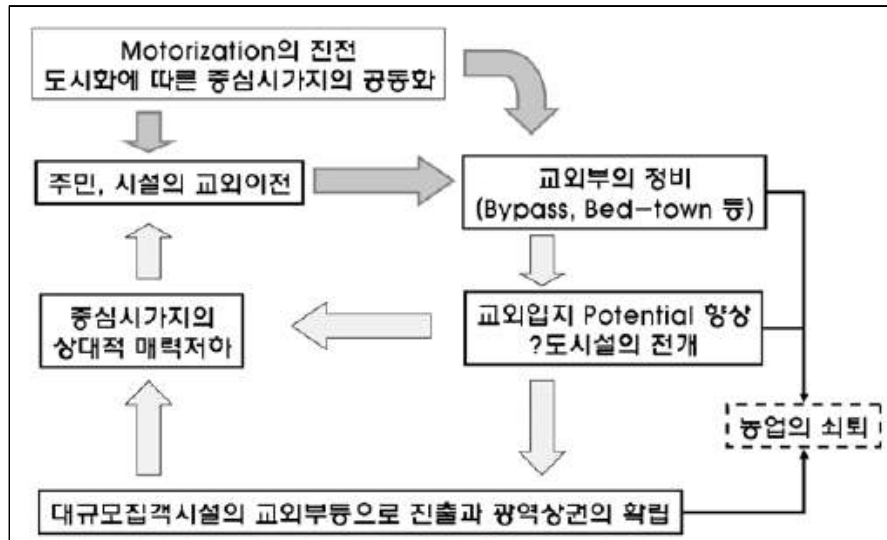
구 분		1995년	2000년	2004년	2006년	인구증감률 ('95-'04)
연기군	연기군	80,931	80,851	84,455	853,95	0.47
	조치원읍	31,167	34,992	35,249	35,190	1.38
아산시	아산시	158,737	185,847	205,057	217,123	2.89
	아산시 동부	68,092	83,246	90,474	-	3.21
공주시	공주시	138,202	137,104	131,140	130,595	-0.58
	공주시 동부	59,747	63,896	64,608	-	0.87
논산시	논산시	150,190	142,828	136,503	132,814	-1.06
	논산시 강경읍	15,980	14,074	13,088	-	-2.19
	논산시 동부	39,875	44,136	46,396	-	1.70
청양군	청양군	45,736	41,093	35,828	34,405	-2.68
	청양읍	11,386	11,757	10,814	10,394	-0.57
홍성군	홍성군	101,549	95,369	91,223	90,242	-1.18
	홍성읍	34,330	36,786	40,065	40,544	1.73
태안군	태안군	72,206	68,746	63,939	63,181	-1.34
	태안읍	25,878	27,947	27,103	26,780	0.52

충청남도 시군의 인구는 1995년에 비하여 서서히 감소하거나 증가하고 있다. 특히 공주시와, 논산시, 청양군, 홍성군, 태안군의 인구는 지속적으로 감소하고 있으며 도심부의 인구도 홍성읍을 제외하고는 감소하고 있다. 그러나 행정중심복합도시가 들어서면 연기군과 조치원의 그리고 서해안권 개발의 충주지역인 아산시의 인구는 지속적으로 증가하고 있어 대조를 이룬다. 즉 충남의 내륙지역에 입지한 군과 읍의 인구감소가 두드러지고 있어 지역의 균형발전을 저해하는 요인으로 작용하고 있다고 할 수 있다.

인구변화와 마찬가지로 연기군을 제외하고는 사업체수와 종사자수 모두 감소하고 있으며 중심시가지인 읍지역에서는 종사자수가 증가하고 있으나 사업체수는 감소하고 있다. 그러나 읍지역의 인구와 종사자수는 대부분 증가하고 있어 절대적인 침체와 쇠퇴는 아닌 것으로 판단된다.

한편 도시성장의 불균형과 함께 교통·정보통신체계 개선으로 지방생활권의 광역화와 지역주민의 대도시 지향성이 강화되면서 중소도시의 중심지 기능이 약화되고 있다. 특히 대전, 천안 등 대도시를 중심으로 한 대형점 출점은 지역 간 광역교통체계의 정비로 주변 중소도시의 상권을 위축시키고 있으며, 중심시가지의 상권 침체에 악영향을 주고 있다.¹³⁾

13) 임준홍외 2인, 중소도시 중심시가지 실태와 활성화 방향, 충남발전연구원 기본연구과제, 2006

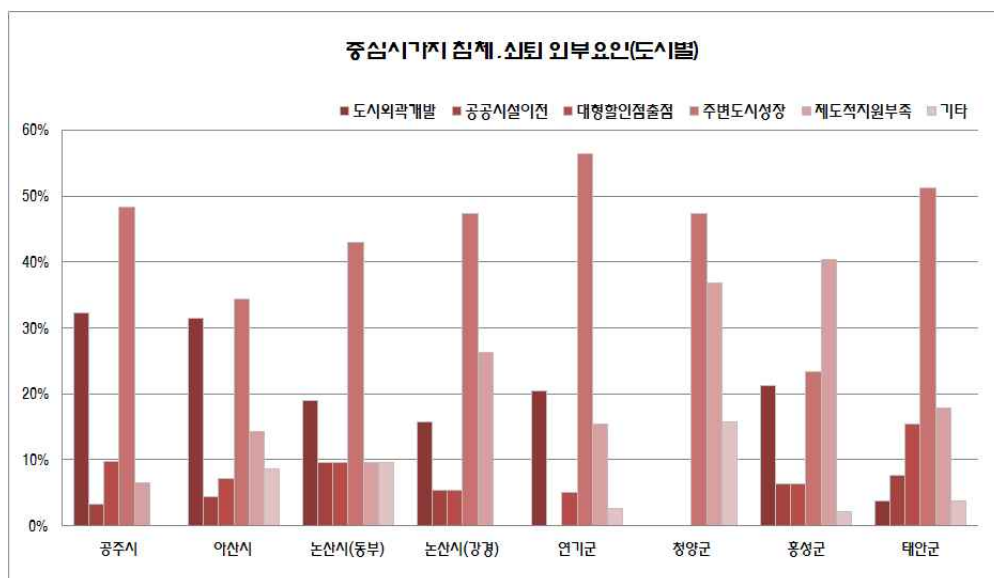


<그림 5> 지방 중소도시 침체과정

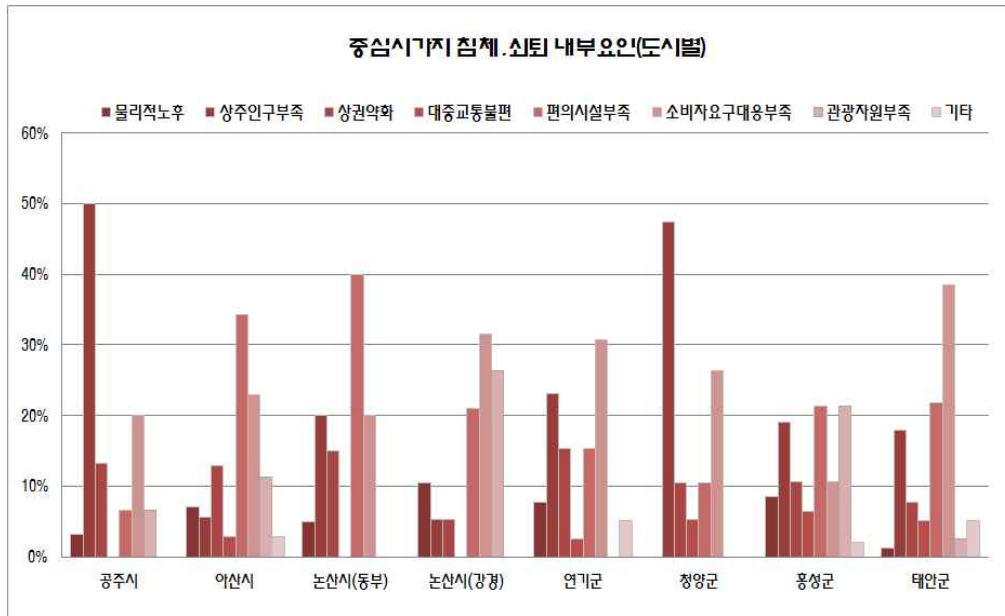
자료출처: 지방도시 도심쇠퇴 현상분석과 도시재생 방향, 2007

5.3 도심실태와 침체원인

도심을 침체시키는 외부요인에 대한 설문조사 결과 공통적으로 도시들이 주변 도시의 빠른 성장을 가장 큰 요인으로 들고 있으며, 그 다음으로 제도적 지원부족을 지적하고 있다. 특히 공주시와 아산시, 논산시(동부), 연기군은 도시외곽개발을, 청양군과 태안군은 제도적 지원부족을 원인으로 들고 있다. 실제 공주시는 금강 북쪽의 공주대학교를 중심으로 신시가지 형성이 큰 영향을 주었으며 아산시는 기존 중심시가지와 멀리 떨어지지 않은 곳에 아산만권 배후신도시 건설에 따른 공동화를 우려하고 있다.



또한 중심시가지를 침체·쇠퇴시키는 내부요인으로서는 중심시가지 상권이 소비자 요구에 대응하지 못하고, 상권을 뒷받침하는 배후 상주인구가 부족한 것이 주요 원인인 것으로 나타났다. 그 다음으로 편의시설의 부족과 상주인구의 부족이 도심침체의 원인으로 지적되었다. 특히 공주시와 청양군의 경우는 응답자의 절반 정도가 상주인구부족을 가장 큰 원인으로 들고 있으며 아산시와 논산시는 인구 규모에 비하여 부족한 편의시설을 도심침체의 내부요인으로 지적하였다.¹⁴⁾

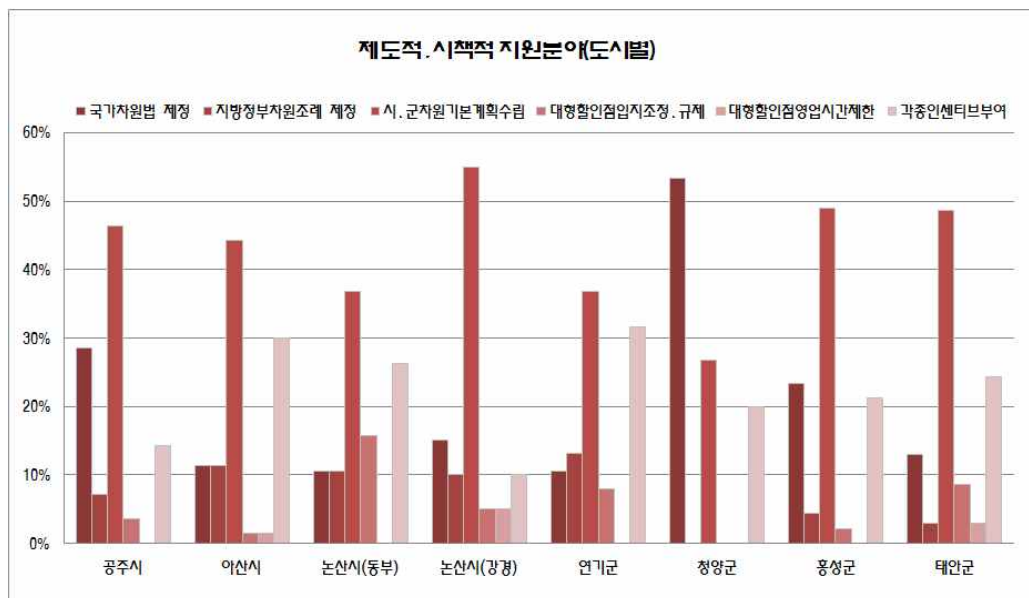
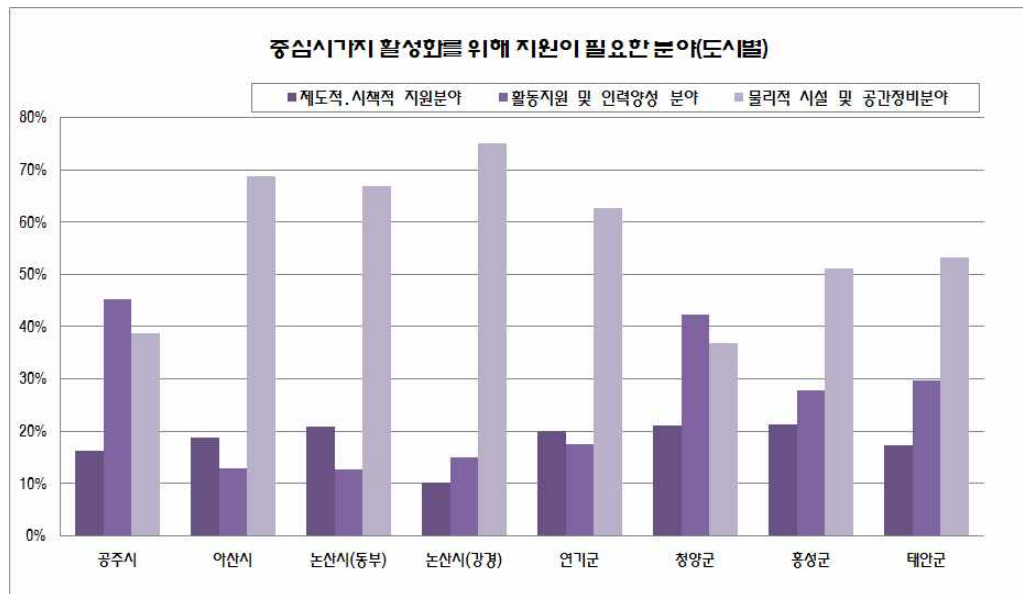


5.4 도심재생 방안

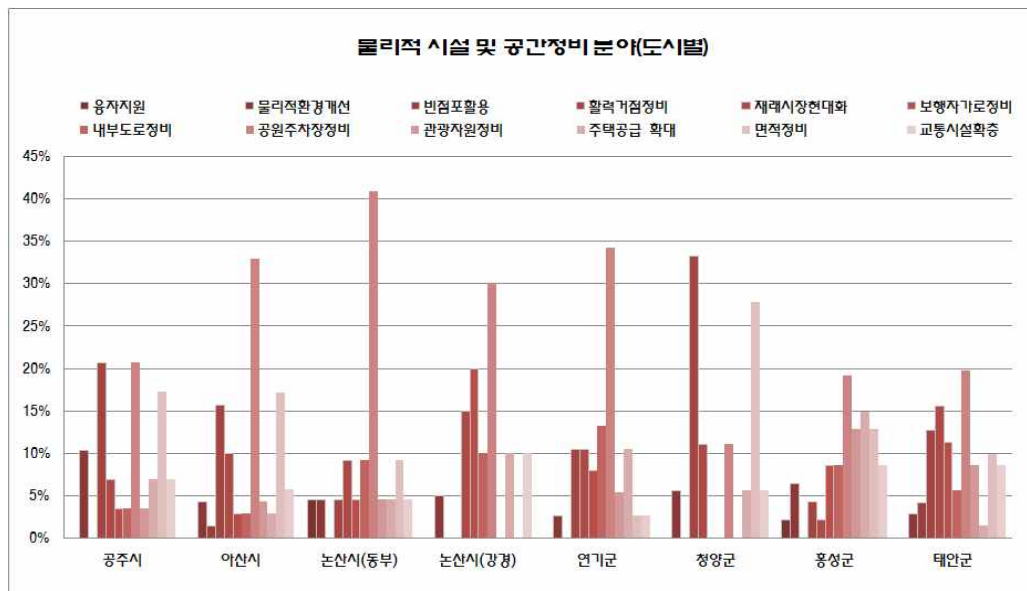
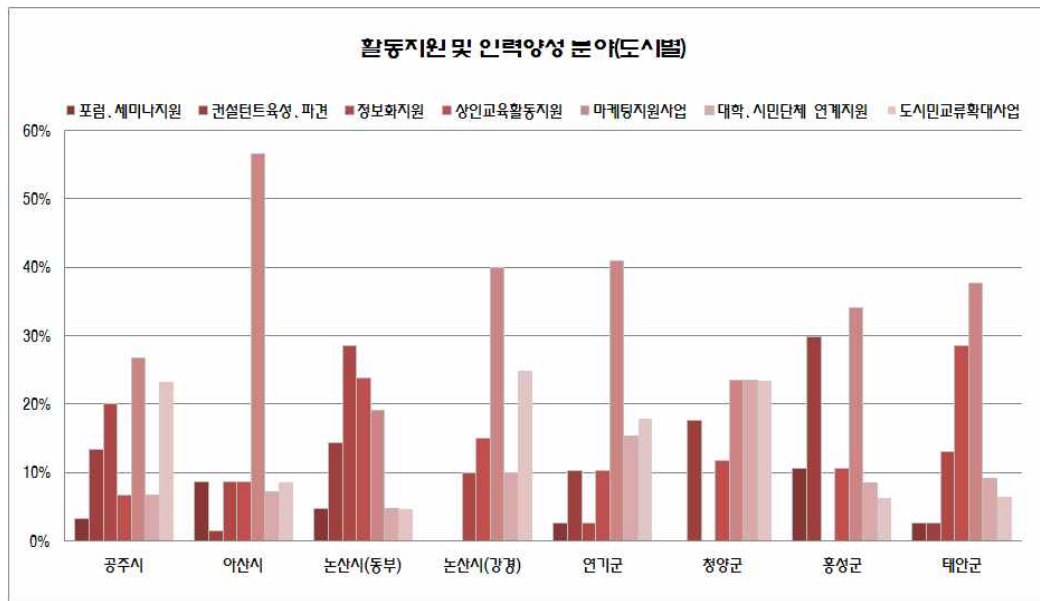
중심시가지 활성화를 위한 지원 방향을 제도적 분야, 활동지원 분야, 물리적 정비 분야로 나누어 시군별로 조사한 결과, 표에서 보는 바와 같이 공주시와 청양군은 주민이나 상인의 활동 지원 및 인력양성 분야를 가장 필요하다고 생각하고 있었으며, 다른 시·군은 모두 물리적 시설 및 공간 정비 분야가 가장 우선적으로 필요하다고 생각하고 있었다.

제도적·시책적 지원 분야 중에서는 청양군을 제외한 모든 시·군이 자치단체 차원의 중심시가지 활성화 기본계획 수립이 가장 필요하다고 답하였으며, 이어 공주시와 논산시(강경), 홍성군은 국가차원의 법 제정이 필요하며, 아산시, 논산시(동부), 연기군, 태안군은 중심시가지 활성화를 위한 각종 인센티브를 부여하는 것이 필요하다고 생각하고 있었다.

14) 임준홍외 2인, 중소도시 중심시가지 실태와 활성화 방향, 충남발전연구원 기본연구과제, 2006



활동지원 및 인력양성 분야 중에서는 논산시 동부를 제외하고는 모든 시·군이 중심시가지를 활성화 할 수 있는 마케팅 지원사업이 필요하다고 생각하고 있었으며, 그 밖에 공주시, 논산시(강경), 청양군은 도시민과의 교류 확대가 필요하다고 답하였다. 그리고 아산시는 중심시가지 활성화와 관련된 각종 정보를 제공해 줄 수 있는 포럼이나 세미나 지원 분야, 논산시 동부는 정보화 지원 분야, 청양군은 대학·시민단체와의 연계 분야 등도 필요하다고 응답하였다.



특히, 활동지원 및 인력양성 분야는 해당 시·군의 특성에 따라 필요로 하는 방안도 차이를 나타내고 있었다. 즉, 관광도시이면서 대도시에 인접한 공주시와 첫갈축제 등으로 전국적 명성을 되찾고 있는 강경에서는 도시민과의 교류 확대를 중시하고 있었으며 그린투어리즘에 많은 관심을 갖고 있는 청양군은 도시민과의 교류확대나 대학·시민단체와의 연계 등에 대해 많은 관심을 갖고 있었다.

한편 물리적 시설 및 공간정비 분야 중에서 청양군을 제외한 모든 시군에서 중심시가지 내 공원이나 주차장 등 기초적인 기반시설 정비를 가장 필요하다고 답하였으며, 공주시는 활력거점정비, 아산시와 논산시(동부)는 중심시가지로 대상으로 한 면적인 정비사업, 연기군은 내부도로 정비, 청양군은 활력거점 시설의

유치, 홍성군은 배후 상주인구 확보를 위한 주변의 주택공급 확대, 태안군은 재래시장 활성화를 원하고 있었다.¹⁵⁾

5.5 도심재생방안 종합

충청남도 중소도시의 도심재생을 위해서는 먼저 효과가 가시화 될 수 있는 난후지역의 물리적 환경정비를 우선적으로 실행하여 도심재생의 필요성을 이해시킬 필요가 있다. 따라서 낙후된 도시시설 및 공간의 정비가 이루어져야 되며, 아울러 이를 지원하기 위한 조직체계를 정비하고 인력을 확충하는 비가시적인 정책적인 지원도 동시에 수반되어야 한다.

도시계획적 차원에서 도심재생을 실행하기 위해서는 시, 군 차원의 가칭 도심재생기본계획의 수립이 요구되며 주민의 참여가 절대적이므로 주민과 지역 상인들이 적극적으로 참여할 수 있도록 계획 시에 다양한 인센티브를 부여하여야 한다. 또한 지방정부 차원의 도심재생사업은 한계가 있으므로 국가차원의 지원을 이끌어 낼 수 있도록 지자체 스스로의 발상의 전환과 노력이 우선 요구되며 이를 통해 도시재생의 기틀을 마련 할 수 가 있을 것이다.

도심재생의 주요인자인 상권을 강화하기 위해서는 마케팅지원 사업을 적극적으로 실행하고 상인들의 이해와 협조를 구하기 위해 상인교육활동을 지원하는 동시에 인근 지자체, 대학, 시민단체등과 교류확대를 통해 지역전체에 도심재생 공감대를 확산시켜야 한다.

또한 물리적으로는 도시의 가장 큰 문제인 주차장과 공원의 부족문제를 해결하기 위한 대안이 모색되어야 하고 지역 내 활력소가 되는 중심가를 정비하여 주변지역으로의 파급효과를 기대하며 도시에 입지한 재래시장을 현대화하여 도시의 활기를 수복하여야 한다. 그리고 단기적으로는 보행자가로를 정비하고 교통시설을 확충하며, 장기적으로는 주택공급을 확대하여 상주인구를 유지시키고 도시구조를 재편 할 수 있는 공간적 정비가 수반되어야 한다.

15) 임준홍외 2인, 중소도시 중심시까지 실태와 활성화 방향, 충남발전연구원 기본연구과제, 2006

6. 끝맺으며

이상을 통해 우리나라 지방 대도시와 중소도시의 도심쇠퇴의 실태와 원인을 분석하고 도심지역의 발전을 위한 기본적인 전략과 방향을 파악하여 보았는바, 이를 향후 국내 도시재생을 위한 시사적 관점에서 종합하면 다음과 같다.

첫째, 지방도시의 균형적 개발과 도시재생을 위해서는 무분별한 도시확산에서 벗어나 안전하고 건강한 커뮤니티를 조성하기 위한 도시공간구조의 개편이 요구된다. 즉 상위계획인 광역도시계획과 도시기본계획의 틀 속에서 도심지역과 외곽지역 간에 도시기능이 적절하게 배분될 수 있어야 한다.

둘째, 도심문제는 일반화하기 어려운 지역적 특수성을 지니므로 문제의 양상이나 잠재력에 따라 차별화되는 재생시책이 동원되어야 한다. 특히 도심의 지역정체성을 찾을 수 있는 소프트웨어적인 정책을 실현하고 이를 도심주변부와 연계시키며 지역브랜드개발을 통해 지역적 특색을 홍보함으로써 건강한 도시의 이미지를 부각시킬 수 있어야 한다.

셋째, 도시재생 사업이 성공을 거두기 위해서는 우선 공공부문의 선도적 투자가 이루어져야 하며 공공부문은 시민과 사회단체와의 협력 관계를 바탕으로 민간부문과의 파트너십을 구축하여야 한다. 특히 지자체 별로 도시재생담당부서를 만들고 상인조합이나 시민의 자발적인 참여를 유도하며 민관산학이 합동 할 수 있도록 거버넌스(Governance)체계를 확립하여야 한다.

넷째, 도시재생사업은 파급효과가 큰 선도적 사업을 발굴하여 시행하여야 만 주변지역과의 연계개발의 효과상승을 기대 할 수 있으므로 정부나 지자체 차원에서 계획적이고 체계적인 도시 및 도심재생 기본계획을 수립하여야 한다. 특히 지방 중소도시를 위해서는 도심활성화를 위한 각종 인센티브 부여와 대형점의 입지규제 및 마케팅지원 정책이 요구된다.

다섯째, 도시기능은 지역경제를 활성화 시키는 차원에서 결정되어야 하며 특히 도심기능은 상업, 업무등 도시중추기능의 도입과 아울러 유통산업 거점개발, 영세지역산업 활성화, 관광산업 거점개발 등을 전제로 유치되어야 한다. 이를 통해 지방도시의 도시기능과 토지이용 효율화를 촉진시킴으로써 지역경제 활성화에 도움을 줄 수 있다.

여섯째, 도심의 문제를 총체적으로 해석하고 해결안을 모색하기 위하여 상인, 주민, 지역 전문가가 중심이 되는 “도시재생추진위원회” 혹은 “도시재생민관협의회”를 조직하고 도시재생을 위한 실천적인 계획 및 집행력을 갖는 민관협력형 도심관리조직의 정비가 필요하다.

참고문헌

1. 광주광역시·국토연구원, “광주광역시 도심활성화 방안 수립을 위한 연구”, 2003
2. 계기석, “광주도심의 쇠퇴와 활성화”, 『도심활성화 시민토론회』 토론자료, 광주광역시·국토연구원, 2002.
3. 계기석·김형진, “지방대도시 도심의 기능활성화와 쾌적성제고 방안”, 『국토 연구원 연구보고서』, 국토연구원, 2003
4. 김영환, 최정우, 오덕성, “성장관리형 도심재생의 기본전략 및 계획요소”, 대한국토·도시계획학회지 『국토계획』 제38권 3호, 2003
5. 대전광역시 통계연보
6. 박천보, “해외 도심재생의 정책 및 제도에 관한 연구”, 대한국토·도시계획학회지 『국토계획』 제39권 5호, 2004
7. 박천보·오덕성, “도심활성화를 위한 전략과 방안에 관한 연구(천안시를 중심으로)”, 『충남대학교 지역개발논총』 제4권, 충남대학교, 2002
8. 박천보외 6인, 성장관리형 도심재생모형개발, 한국과학재단 목적기초과제, 2004
9. 백기영·임양빈·오덕성, “국내 도심활성화 현황 및 도심재생 실태분석”, 대한국토·도시계획학회 『2002년 추계학술대회 논문집』, 2002
10. 조봉운, 도시재생사업의 수요조사 및 사업추진방안, 충남발전연구원 기본연구과제, 2007
11. 임준홍외 2인, 중소도시 중심시가지 실태와 활성화 방향, 충남발전연구원, 2006
12. 임병호, “대전시 원도심 활성화 방안”, 『대전발전포럼』 15호, 2005
13. 충청남도 시군 및 대전광역시 통계연보
14. 한국건설교통기술평가원, 도시재생사업단 사전기획연구. 2006
15. 한상욱, 효율적인 도시정비 및 재생사업 추진을 위한 주민참여활성화 방안, 충남발전연구원 기본연구과제, 2007
16. Roberts, P. and Sykes, S. (eds), Urban Regeneration : A Handbook, SAGE Publications, 2000